



Konzept für ein
gemeinsames
Vorgehen
bei der
Umsetzung der

Vertrags-
raumordnung

im Walgau

DI Lorenz Schmidt, Dipl. Verw.Wiss Manfred Walser

Bregenz / Ravensburg, 25. Juni 2015

Manfred Walser

Beratung für Gemeinden, Regionen, Institutionen

Gartenstr. 178, DE-88212 Ravensburg

Der Auftrag

Mit der Gesetzesnovelle 2013 wurde im Land Vorarlberg die Vertragsraumordnung neu ins Raumplanungsgesetz aufgenommen (§ 38 a RPG, Novelle LGBl. Nr. 44/2013). Im Zuge der Erarbeitung des REK Walgau entstand der Wunsch, diesbezüglich ein einheitliches Vorgehen unter den 14 Gemeinden der *Regio Im Walgau* herbeizuführen. Die Diskussionen begleiteten die Arbeit an den Räumlichen Entwicklungskonzepten (siehe dazu Anhang 1 ‚Chronologie‘).

Der daraus entstandene Auftrag lautete, die Diskussionen inhaltlich mit einer Sammlung der wesentlichen Argumente aufzubereiten (siehe dazu Anhang 2 ‚Argumentarium‘, veröffentlicht im WalgauWiki, <http://wiki.imwalgau.at/Vertragsraumordnung>). Darüber hinaus sollte gemeinsam mit den drei Blumenegg- Gemeinden, bei denen die Diskussion zu diesem Zeitpunkt am weitesten gediehen war, ein handhabbares Vorgehen ausgearbeitet werden. Als Grundlage zur Überprüfung der Praktikabilität dienten die in den Entwürfen der Räumlichen Entwicklungskonzepte dargestellten Flächenreserven.

Grundlage: Der Vorstandsbeschluss der *Regio Im Walgau*

Der Vorstand der *Regio Im Walgau* fasst am 5. Nov. 2013 einstimmig folgenden Beschluss:

Der Vorstand der Regio Im Walgau hat sich – unterstützt von der Landesraumplanung und externen Experten – mit dem neuen Instrument der Vertragsraumordnung befasst. Er empfiehlt den Gemeinden, dieses Instrument im Rahmen der REK-Erarbeitung intensiv zu diskutieren, um die Spekulation mit Bauland zu erschweren und Flächen für Wohnen, Betriebe und erwünschte Versorgungsstrukturen zu mobilisieren.

Grundsätze für die Raumplanung im Walgau

Dieser Beschluss der *Regio Im Walgau* fand auch Eingang in das Räumliche Entwicklungskonzept REK Walgau. Unter Pkt. 1.3 „Bauflächen aktivieren“ wurde folgender Grundsatz formuliert:

Die Walgau-Gemeinden haben große Bauflächenreserven, die zwar gewidmet, aber nicht am Markt verfügbar sind. Um weitere Vorratswidmungen zu verhindern und der Spekulation mit Grund und Boden die Grundlage zu entziehen, werden nur noch Flächen gewidmet, für die ein konkretes Bauprojekt kurzfristig ansteht. Dazu werden die Möglichkeiten der Vertragsraumplanung genutzt, d.h. vor einer Widmung wird im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten und unter Berücksichtigung der Entwicklungsziele der Gemeinde ein Vertrag mit dem Grundeigentümer geschlossen. Damit wird sichergestellt, dass gewidmete Bauflächen künftig auch zeitnah genutzt werden.

Rahmenbedingungen für die Anwendung der Vertragsraumplanung durch die Gemeinden werden durch die Regio Im Walgau erarbeitet und abgestimmt. Damit wird ein walgauweit einheitliches Vorgehen gewährleistet und einem negativen Wettbewerb zwischen den Gemeinden Einhalt geboten. Das Vorgehen berücksichtigt auch Umlegungen und ähnliche Verfahren.

Präzisierung des Auftrags

Zur Klärung offener Fragen fand am 26. Feb. 2014 ein Kaminingespräch mit dem Abteilungsvorstand ‚Raumplanung‘, Dr. Raimund Fend, statt (siehe Anhang 3). Der Verfasser wurde gebeten, gemeinsam mit dem örtlichen Raumplaner DI Lorenz Schmidt die Räumlichen Entwicklungskonzepte der Gemeinden auf mögliche Flächen zu prüfen, bei denen eine Vertragsraumordnung sinnvoll zur Anwendung kommen könnte, und daraus Kriterien und einen Vorschlag zum Vorgehen zu entwickeln.

Auf dieser Grundlage wurde ein Vorschlag entwickelt und in einem gemeinsamen Workshop mit den Bürgermeistern und Ausschuss- Vorsitzenden der Blumenegg-Gemeinden im Detail ausgearbeitet.

1. Vorschlag der Blumenegg-Gemeinden zur Anwendung der Vertragsraumordnung

Im Hinblick auf die erheblichen ungenützten Bauflächenreserven sind die Gemeinden zukünftig zurückhaltend mit neuen Bauland-Widmungen. Neue Bauflächenwidmungen sind nicht ausgeschlossen, sie sollen aber zukünftig nur dann erfolgen, wenn tatsächlich ein konkreter, kurzfristiger Baubedarf besteht. Die Gemeinden sichern die widmungskonforme Verwendung der Baugrundstücke mit einem Raumordnungsvertrag nach § 38a RPG ab. Mit diesem Vertrag dokumentiert der Grundeigentümer seinen Bedarf und ernsthaften Willen zur zeitnahen Bebauung des Grundstücks.

Die grundsätzliche Bebaubarkeit eines Grundstücks wird durch das Räumliche Entwicklungskonzept REK sichergestellt, welches Auskunft darüber gibt, welche Flächen kurz- und mittelfristig für eine Bebauung gewidmet werden können. Dies gibt den betroffenen Grundeigentümern Sicherheit über die zukünftig absehbare Verwendung ihres Grund und Bodens.

Einheitliche Kriterien für die Anwendung der Vertragsraumordnung in einer Gemeinde sind notwendig, um die Gleichbehandlung aller betroffenen Grundeigentümer zu garantieren. Das Vorgehen bei der Anwendung der Vertragsraumordnung wird daher von der Gemeindevertretung in einem Grundsatzbeschluss festgelegt.

In der Regio Im Walgau besteht der Wunsch, diese Kriterien einheitlich anzuwenden, damit die Gemeinden nicht gegeneinander ausgespielt werden.

Vorschlag für Kriterien zur abgestimmten Anwendung des Instruments im Walgau

Ein Raumordnungsvertrag kommt zur Anwendung,

... wenn Gemeinde-eigene Grundstücke umgewidmet und als Bauplatz verkauft werden sollen.

Begründung: Damit stellt die Gemeinde als Eigentümerin der Fläche eine Bebauung in ihrem Sinne sicher.

... wenn im dringenden öffentlichen Interesse Bauflächen gewidmet werden sollen, die eine FF-Widmung aufweisen oder die in der Landesgrünzone liegen.

Begründung: Die zum Schutz landwirtschaftlicher Flächen getroffenen Widmungen bzw. Zonierungen sollen in einem mittelfristigen Planungshorizont möglichst nicht angetastet werden, damit die raumordnerischen Zielvorstellungen eingehalten werden können. Liegt doch ein außergewöhnlicher Anlassfall vor, der den im Räumlichen Entwicklungskonzept formulierten Zielsetzungen entspricht, so ist dieser auf jeden Fall mit einem Raumordnungsvertrag abzusichern.

... wenn größere zusammenhängende Flächen bebaut werden sollen, für die in den räumlichen Entwicklungskonzepten der Gemeinden ein Gesamtkonzept vorgesehen ist.

Begründung: Der Abschluss eines Raumordnungsvertrags bietet Möglichkeiten zur Förderung einer verdichteten Bauweise und eröffnet zusätzliche Möglichkeiten zur Planung von Einrichtungen des Gemeinwohls (Fußwege, Durchgrünung, etc.).

... wenn die zur Widmung anstehende Fläche aufgrund ihrer Größe und ihres Zuschnitts als eigenständiger Bauplatz geeignet ist.

Begründung: Aufgrund der Knappheit der am Markt verfügbaren Bauflächen und der großen Flächenreserven an gewidmetem Bauland im Walgau ist einer weiteren Hortung von Bauland durch geeignete Verwendungsverträge entgegenzuwirken.

Ein Raumplanungsvertrag kommt in der Regel nicht zur Anwendung, wenn die Fläche aufgrund ihrer Größe oder ihres Zuschnitts für sich allein nicht bebaubar ist und lediglich der Abrundung eines bestehenden Baugrundstücks dient.

Anwendung und Sanktionen:

Die Grundfläche soll binnen 5 Jahren einer widmungskonformen Verwendung zugeführt werden. Ab dem sechsten Jahr tritt eine jährlich wiederkehrende Vertragsstrafe in Höhe von 5% des gültigen Verkehrswerts in Kraft, die dem Grundeigentümer in Rechnung gestellt wird. Die Kosten für die jährliche notwendige Schätzung für die Verkehrswertermittlung müssen vom Widmungsantragsteller übernommen werden.

Ab dem achten Jahr nach Vertragsbeginn erhält die Gemeinde zusätzlich ein Optionsrecht auf Erwerb des Grundstücks. Dabei handelt es sich um eine zeitlich unbefristete Kaufoption, die an Dritte weitergegeben werden kann. Der Grundeigentümer wird dabei für die gewidmete Fläche zum zu diesem Zeitpunkt gültigen Verkehrswert entschädigt und erleidet somit keine finanziellen Nachteile.

Die vertragliche Pflicht besteht auch für einen etwaigen Rechtsnachfolger (Grundstückskäufer).

In Ausnahmefällen, wenn der Grundeigentümer unverschuldet in eine zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses nicht voraussehbare Notlage gerät, kann die Gemeinde auf Beschluss der Gemeindevertretung den Vertrag abändern, aufheben oder die Sanktionen für einen gewissen Zeitraum aussetzen.

Weiteres Vorgehen

Der Vorschlag wird in einer gemeinsamen Sitzung der Ausschüsse der drei Blumenegg-Gemeinden für gut geheißen und empfohlen, dass die Regio Im Walgau im Sinne eines abgestimmten regionalen Vorgehens den Vorschlag in das REK Walgau integriert und den Gemeinden zur Beschlussfassung empfiehlt. Es wird begrüßt, dass vom Land Vbg, Abt VIIa Raumplanung inzwischen ein Vertragsentwurf fertiggestellt wurde und angefordert werden kann. Der Regio Im Walgau wird empfohlen, gemeinsam eine leicht verständliche Kommunikationsstrategie auszuarbeiten, die die Intention des Vorgehens der Öffentlichkeit nahebringt,

Anhang 1: Chronologie der Diskussion im Walgau

18. Juni 2013 REK-Konferenz: Diskussion in den Blumenegg-Gemeinden, Konsens über die Anwendung der VRO und Bitte um Input der Landesraumordnung.
11. Juli 2013 Input der Landesraumplanung.
12. Sept. 2013 Diskussion des REK-Entwurfs Blumenegg in einer öffentlichen Bevölkerungsveranstaltung.
8. Okt. 2013 Diskussion im Vorstand der Regio Im Walgau.
5. Nov. 2013 Grundsatzbeschluss der Regio Im Walgau, Empfehlung an die Gemeinden im Hinblick auf die Erarbeitung der REKs.
15. Nov. 2013 Besprechung zur Vertragsraumordnung in den Blumenegg-Gemeinden mit RA Lercher und REK-Steuerungsgruppe im DLZ Blumenegg, Beauftragung zur Erstellung eines Mustervertrags.
18. Dez. 2013 Vertragsentwurf von RA Lercher.
16. Jan. 2014 Erster gemeinsamer Workshop der Blumenegg- Gemeinden zur VRO
21. Jan. 2014 Entwurf eines Argumentariums zur Vertragsraumordnung.
26. Feb. 2014 Weitere Diskussion der VRO im Vorstand der *Regio Im Walgau*. Die Blumenegg-Gemeinden, deren REK am weitesten fortgeschritten ist, werden gebeten, die Anwendung zu präzisieren und zu ihren Workshops andere Walgau-Gemeinden einzuladen.
Aufnahme der grundsätzlichen Absicht zur Anwendung der Vertragsraumordnung in alle Teil-REKs des Walgau sowie in die Grundsätze und Ziele zur räumlichen Entwicklung der Region (REK Walgau), die VRO ist Gegenstand der Auflageverfahren in den Gemeinden.
13. Okt. 2014 Zweiter gemeinsamer Workshop der Blumenegg-Gemeinden für Mandatäre, mit Beispielen aus Thüringerberg, Meiningen und anderen österreichischen Bundesländern.
- Dez. 2014 Überarbeitetes Argumentarium im WalgauWiki.
Einzelne Gemeinden fassen bereits Gemeindevertretungs-beschlüsse zur grundsätzlichen Anwendung der Vertragsraum-ordnung, jedoch noch ohne detaillierte Regeln für deren Anwendung (z.B. Röns, Frastanz).
26. Feb. 2015 Kamingespräch mit Dr. Raimund Fend zur Vertragsraumordnung, Zusage einer Mustervereinbarung von Seiten des Landes und Übernahme der Kosten für die Beauftragung von RA Lercher durch die Blumenegg-Gemeinden. Auftrag an Lorenz Schmidt und Manfred Walser zur Ausarbeitung von Kriterien für die Anwendung der Vertragsraumordnung auf der Grundlage der Bauflächenreserven und Entwicklungspotentiale in den Räumlichen Entwicklungskonzepten Gemeinden.
9. Apr. 2015 Vorschlag für Kriterien zur Anwendung der Vertragsraumordnung von Lorenz

Schmid und Manfred Walser auf der Grundlage der in den REKs erhobenen Bauflächenreserven, Diskussion im Kernteam der Regio Im Walgau.

- 11. Mai 2015 Gemeinsame Sitzung der Bürgermeister und Ausschussvorsitzenden der Blumenegg-Gemeinden zur Diskussion der Kriterien.
- 15. Juni 2015 Dritter gemeinsamer Workshop der Blumenegg-Gemeinden (Raumplanungsausschüsse) zur Diskussion des gemeinsam mit Dr. Raimund Fend, Abt. VIIa Raumplanung überarbeiteten Entwurfs. Er wird der Regio Im Walgau zur Übernahme in das REK Walgau empfohlen..

Anhang 2: Argumentarium zur Vertragsraumordnung

Im Folgenden sind die wichtigsten Argumente in Form von Fragen und Antworten zusammengestellt, um die Diskussion in der Region so zielstrebig und sachlich wie möglich führen zu können.

1. Ziele der Vertragsraumordnung

Warum braucht es eine Vertragsraumordnung?

Zur Beantwortung dieser Frage muss man ein paar Jahrzehnte zurückgehen. Als die Raumordnung in Vorarlberg neu eingeführt wurde, haben alle Gemeinden überlegt, welche Flächen sie in den nächsten Jahrzehnten für ihre Siedlungsentwicklung benötigen. Diese Flächen haben sie dann als Bauland gewidmet. Heute haben die Vorarlberger Gemeinden große Baulandreserven – sie sind für die Grundbesitzer eine Sparkasse, eine Altersvorsorge, ein Erbe für die Kinder und Enkel usw. Dem Grundstücksmarkt stehen sie nicht zur Verfügung. So kommt es, dass jede Vorarlberger Gemeinde im Durchschnitt etwa ein Drittel unbebaute, aber als Bauland gewidmete Flächen hat, die nicht genutzt werden.

Gleichzeitig ist Vorarlberg dank seiner wirtschaftlichen Entwicklung ein Zuzugsgebiet. Die Walgau-Gemeinden beispielsweise verzeichnen seit 50 Jahren eine kontinuierliche Zunahme ihrer Bevölkerung, denn die großen und kleinen Unternehmen brauchen Arbeitskräfte. All diese Menschen wollen irgendwo wohnen, und wenn sie schon eine Weile da sind, vielleicht auch ein Haus bauen. Das hat zur Folge, dass der Druck auf die Siedlungsråder steigt und immer mehr Flächen als Bauland gewidmet werden sollen. Trotz der großen unbebauten Flächenreserven besteht die Gefahr, dass sich die Gemeinden ausdehnen und vor allem im Talbereich mehr und mehr zu einem Siedlungsband zusammenwachsen. Im Rheintal kann man dies an einigen Stellen gut beobachten. Und jede neu als Bauland gewidmete Fläche, die nicht bebaut wird, verschärft die Situation.

Zwar durfte bisher schon nach dem Raumordnungsgesetz nur dann eine Fläche als Bauland gewidmet werden, wenn sie auch tatsächlich bebaut werden sollte. Es gab für die Gemeinde, die die Widmung vorgenommen hat, jedoch kein Instrument, das auch sicher zu stellen. Und weil Bauland eine sichere Wertanlage und ein schönes Erbe ist, gibt es bis heute immer wieder den Fall, dass Flächen ‚auf Vorrat‘ gewidmet werden. Deswegen hat das Land Vorarlberg vor wenigen Jahren das Instrument der Vertragsraumordnung in das Raumordnungsgesetz aufgenommen, damit die Gemeinden diese Entwicklung besser steuern können.

Was will die Vertragsraumordnung an dieser Entwicklung ändern?

Die Vertragsraumordnung soll dafür sorgen, dass zukünftig keine Flächen mehr ‚auf Reserve‘ gewidmet werden. Es ist ein Instrument, mit dem sichergestellt werden kann, dass der Zweck, zu dem eine Fläche gewidmet wird, auch erfüllt wird.

Dazu wird ein privatrechtlicher Vertrag zwischen Grundbesitzer und Gemeinde geschlossen. In diesem Vertrag verpflichtet sich der Grundbesitzer bzw. Antragsteller, die Fläche in einer

festgelegten Frist in einer vereinbarten Form zu nutzen. Der Grundeigentümer dokumentiert damit seinen Bedarf und ernsthaften Willen zur zeitnahen Bebauung des Grundstücks. Andernfalls drohen Sanktionen, die vertraglich festgelegt werden. Der Vertrag wird vor einer Umwidmung der Fläche in eine Baufläche abgeschlossen. Die Details werden in den folgenden Abschnitten erklärt.

Was soll in so einem Vertrag denn überhaupt geregelt werden?

Die Grundfläche soll innerhalb einer vereinbarten Frist, z.B. binnen 5 Jahren, einer widmungskonformen Verwendung zugeführt werden, andernfalls greifen vereinbarte Sanktionen.

Die vertragliche Pflicht besteht auch für einen etwaigen Rechtsnachfolger (Grundstückskäufer). Wenn also der Wunsch besteht, ein Grundstück zu widmen, um es als Baugrund zu verkaufen, weil man den Erlös für andere Zwecke benötigt, sollte man den potentiellen Käufer am besten gleich mit in den Vertrag aufnehmen.

Wenn das Grundstück vereinbarungsgemäß seiner Verwendung zugeführt wurde, verliert der Raumplanungsvertrag seine Gültigkeit, die Gemeinde gibt eine diesbezügliche Verzichtserklärung ab.

Und warum löst dies das Problem des knappen und teuren Baugrunds?

Das Ziel der Walgau- Gemeinden ist es, bauwilligen Bürgern seriös zu helfen. Die Vertragsraumordnung funktioniert nur im Zusammenspiel mit dem Räumlichen Entwicklungskonzept REK. Darin werden die Grenzen der Siedlungsfläche auch in einem mittel- und langfristigen Zeithorizont ausgewiesen. So entsteht für die Bürgerinnen und Bürger Planungssicherheit, welche Flächen zukünftig bebaut werden können und welche von einer Bebauung freigehalten werden sollen. Damit kann jeder Grundbesitzer mit einem Widmungsantrag warten, bis er tatsächlich ein konkretes Bauprojekt in Angriff nehmen will. Wenn aber nur noch die Flächen gewidmet werden, die tatsächlich in kurzer Zeit bebaut werden, dann wird damit die Spekulation mit Grund und Boden verhindert. Und das wirkt sich positiv auf den Baulandpreis aus. Das Problem der knappen Flächen ist damit zwar nicht gelöst, aber wenigstens ein ‚Preistreiber‘ kann verhindert oder zumindest deutlich erschwert werden.

Zusätzlich will die Regio Im Walgau innerhalb der festgelegten Siedlungsgrenzen Bauland für Wohnen, Betriebsansiedlungen und Versorgungsstrukturen mobilisieren. Die Vertragsraumordnung ist also Teil einer Gesamtstrategie, die im Räumlichen Entwicklungskonzept Walgau dargelegt ist.

Welche Rolle spielt die Regio Im Walgau bei derartigen Überlegungen? Warum ist das ein regionales Thema? Warum sprechen sich die Gemeinden dabei ab? Man muss es doch schlussendlich jeder Gemeinde selbst überlassen, wie sie diesen Prozess steuert.

Das Thema ‚Vertragsraumordnung‘ ist politisch brisant, denn die VRO greift in das private Vermögen ein, um ein übergeordnetes Ziel (die geordnete Siedlungstätigkeit) zu erreichen. Es ist abzusehen, dass betroffene Grundbesitzer Druck auf die Gemeinde ausüben, weil sie mit ihrem Grund und Boden nicht mehr frei verfahren können, wie sie wollen. Das wäre zwar nach den Buchstaben des Gesetzes auch früher schon nicht möglich gewesen, denn eine

Widmung als Baugrund dürfte eigentlich nur für ein konkretes Bauvorhaben erfolgen, aber es hat sich in der Praxis anders abgespielt, und jeder durfte mit seinen Flächen im Siedlungsbereich mehr oder weniger tun und lassen, was er wollte.

Wenn die Vertragsraumordnung zur Anwendung kommt, werden in den Gemeinden hitzige Diskussionen geführt. Über die *Regio Im Walgau* wollen die Gemeinden erreichen, dass es im Walgau ein einheitliches Vorgehen gibt. Der regionale Zusammenhalt ist wichtig, denn sonst werden Gemeinden gegeneinander ausgespielt. Damit können Diskussionen darüber, was in welcher Gemeinde erlaubt oder verboten ist, verhindert werden, denn die machen der Gemeindepolitik und-verwaltung die Argumentation unnötig schwer. Den Gemeindepolitiker*innen wird der Rücken gestärkt, und wenn es der erste Grundeigentümer darauf anlegt, gegen das Optionsrecht zu klagen, wenn dessen Ausübung droht, dann braucht es Einigkeit zwischen Bürgermeister, Gemeindevertretern und Regio.

Auf was bezieht sich die Vertragsraumordnung?

Jede Fläche im Siedlungsbereich, die nicht im Bebauungsplan oder in der Baugrundlagenbestimmung bereits festgelegt ist, kann bezüglich ihrer Nutzung durch einen Raumordnungsvertrag geregelt werden. Es geht also nur um neu zu widmende Flächen. Ein Instrument, das die bisher schon gewidmeten aber nicht als Bauland genutzten Flächen mobilisiert, fehlt noch in der Vorarlberger Gesetzgebung.

Ab wann kann man das Instrument einsetzen?

Ab sofort, wenn man die entsprechenden Planungsziele im Räumlichen Entwicklungskonzept von den Gemeindevertretungen verabschiedet wurden.

2. Wirkungen auf Bauwillige und Grundbesitzer

Welche Sanktionen sind denn vorgesehen, wenn ich als Grundbesitzer die Vertragsbedingungen nicht erfülle?

Dann muss der Grundeigentümer in einem ersten Schritt eine festgelegte Vertragsstrafe bezahlen. Führt dies immer noch nicht zum gewünschten Ergebnis (der widmungskonformen Bebauung) kann die Gemeinde ein Optionsrecht einlösen. Dabei handelt es sich um eine zeitlich unbefristete Kaufoption, die an Dritte weitergegeben werden kann, d.h. die Gemeinde kauft das Grundstück in der Regel nicht selbst, sondern sucht einen bauwilligen Käufer. Der Grundeigentümer wird für die gewidmete Fläche zum zu diesem Zeitpunkt gültigen Verkehrswert entschädigt und erleidet damit keine finanziellen Nachteile.

Das ist doch eine schleichende Enteignung! In 5 Jahren kann so viel passieren – so einen Vertrag würde ich niemals abschließen!

Dem Wert nach ist das keine Enteignung. Durch die Widmung ist es ja zu einer beträchtlichen Wertsteigerung des Grundstücks gekommen. Der Grundbesitzer wird zum Verkehrswert entschädigt und behält diesen Wertzuwachs. Und das Bauland steht jemandem zur Verfügung, der wirklich bauen will. Auch dadurch wird Bauland für diejenigen aktiviert, die dringend danach suchen.

Aber der Verkehrswert ist ja nicht das gleiche wie der Marktwert. Da verliere ich ja effektiv Geld!

Das lässt sich umgehen, wenn der Grundbesitzer selbst einen Käufer sucht und findet, von dem er den Marktpreis verlangen kann. Bei der Knappheit an bebaubarem Land sollte das kein Problem sein. Der Käufer tritt in den bestehenden Raumplanungsvertrag ein und übernimmt die Pflichten daraus.

Außerdem: was heißt hier ‚Geld verlieren‘? Wenn jemand Grundbesitz hat, der nicht als Bauland gewidmet ist, dann hat der vielleicht einen Wert von 10-20 € pro Quadratmeter. Und nach der Widmung ist er zwanzigmal so viel wert. Es kann ja nicht Aufgabe der Gemeinde sein, privaten Grundbesitzer eine solche Wertsteigerung zu ermöglichen und ihnen so ein Sparbuch zu schenken. Das macht die Gemeinde nur, weil sie ein Ziel verfolgt: ihren Bürgern das Bauen zu ermöglichen und Wohnraum zu schaffen. Man darf nie vergessen: Es ist der Grundeigentümer, der etwas von der Gemeinde will. Und da sollte die Gemeinde auch ein Instrument in der Hand haben, mit dem sie sicherstellen kann, dass ihre raumplanerischen Ziele umgesetzt werden.

Und was ist, wenn mir in den 5 Jahren etwas zustößt, was ich vorher nicht absehen konnte?

Bei einem privaten Vertrag müssen sich beide Vertragspartner einigen. Ein solcher Vertrag kann auch wieder aufgelöst oder geändert werden, wenn sich die beiden Vertragsparteien darauf einigen. Es ist kaum vorstellbar, dass eine Gemeinde in einem Notfall nicht zu Verhandlungen bereit sein sollte. Die Entscheidung obliegt dabei der Gemeindevertretung. Sie kann bei Härtefällen durch Beschluss den Vertrag abändern, aufheben oder die Sanktionen für einen gewissen Zeitraum aussetzen. Wichtig ist jedoch, dass dabei alle Grundeigentümer gleich behandelt werden.

Ist es denn möglich, die Bauland-Widmung an einen Raumordnungsvertrag zu knüpfen?

Nein, das ist nicht möglich. Zum Schutz der Bürgerinnen und Bürger müssen die Gemeinden darauf achten, dass sie mit einem Antragsteller auf Augenhöhe verhandeln, wenn sie einen Vertrag mit ihm schließen wollen. Das bedeutet, dass ein hoheitlicher Akt (die Flächenwidmung) nicht mit einer privatrechtlichen Vereinbarung verknüpft werden darf, denn sonst könnte der hoheitliche Akt ja als Druckmittel benutzt werden, um einen Vertrag zu erzwingen.

Auch für den Grundstücksbesitzer leitet sich aus dem Vertrag auch kein Rechtsanspruch auf eine Widmung ab. Diese Punkte müssen zwischen Grundeigentümer und Gemeinde vorab besprochen werden. In einer Gemeindevertretungssitzung müssen der Raumordnungsvertrag und die Widmung des Grundstücks zwei getrennte Tagesordnungspunkte sein, sonst ist es eine unzulässige Vermischung öffentlich-rechtlicher und privatrechtlicher Tatbestände.

Warum muss ich dann überhaupt einen Vertrag abschließen? Dann kann ich doch gleich meinen Antrag auf Umwidmung stellen.

Natürlich kann nach wie vor jeder Grundeigentümer einen solchen Antrag stellen. Die Gemeinde bearbeitet dann den Umwidmungsantrag, es wird das ganz normale Verfahren durchgeführt. In jedem Verfahren zur Umwidmung muss geprüft werden, ob die Ziele der

Raumordnung (RPG § 2) erfüllt sind. Dazu gehören aber auch die Ziele, die durch die Anwendung der Vertragsraumordnung erreicht werden sollen.

Zu den Zielen der Raumordnung gehören die Ziele im Raumplanungsgesetz des Landes, beispielsweise der haushälterische Umgang mit Grund und Boden und die Einhaltung der Siedlungsgrenzen. Aus diesen Gründen sind die Gemeinden – entgegen der lange geübten Praxis – künftig sehr zurückhaltend mit neuen Bauland-Widmungen. Im Hinblick auf die großen Bauflächenreserven sollen solche Widmungen künftig nur dann erfolgen, wenn tatsächlich ein konkreter, kurzfristiger Bedarf besteht. Diesen dokumentiert der Grundeigentümer, indem er mit der Gemeinde eine Verwendungsvereinbarung abschließt.

Auch die weiteren im Räumlichen Entwicklungskonzept REK Walgau formulierten Grundsätze und Ziele müssen beachtet werden. Steht ein Umwidmungsantrag im Widerspruch zu diesen Zielen oder ist er für die Gemeinde mit Kosten verbunden (z.B. Erschließungskosten) oder sind Wegerechte zu bedenken, etc., dann kann die Gemeinde den Antrag ablehnen. Für derartige Fälle ist es also sinnvoll, vorab mit der Gemeinde zu verhandeln und einen Vertrag abzuschließen, mit dem die Bedenken der Gemeinde ausgeräumt werden können.

Damit gibt es aber immer noch keinen zwingenden Zusammenhang zwischen dem privaten Vertrag und dem hoheitlichen Akt der Umwidmung. Aber für die Gemeinde liegen mit einem solchen Vertrag zusätzliche Rahmenbedingungen vor, die sie beachten muss, wenn sie einen Umwidmungsantrag bearbeitet.

Nur durch dieses Vorgehen ist gewährleistet, dass die Verträge zwischen Gemeinde und Grundbesitzer auf Augenhöhe geschlossen werden und nicht die Gemeinde eine Machtposition ausnützt.

Was passiert, wenn der Bau aus irgendwelchen Gründen nach fünf Jahren noch nicht fertiggestellt ist und die Bauabnahme erst nach fünfeinhalb Jahren erfolgt? Gibt es eine Verlängerungsmöglichkeit?

Grundsätzlich wollen die Gemeinden mit der Vertragsraumordnung erreichen, dass gebaut wird. Sie wollen ja ein attraktiver Wohn- und Lebensraum sein und ihren Bürgern das Bauen ermöglichen. Und da es sich um einen privaten Vertrag handelt, können ihn die Beteiligten jederzeit ändern und aus einem triftigen Grund die Frist verlängern. Das gilt für alle Härtefälle. Aber es kann natürlich auch sein, dass ein Grundbesitzer sein Spielchen mit der Gemeinde treibt – solche Fälle gibt es. Daher muss das im Einzelfall betrachtet werden. Aber wenn man die VRO eingeführt hat, sollte man aufgrund des Gleichbehandlungsgrundsatzes auch alle gleich behandeln, d.h. es müssen triftige, nachvollziehbare Gründe vorliegen, wenn anders gehandelt wird. Aber im überschaubaren Walgau kennt ja die Gemeinde in der Regel ihre Leute und weiß, wer spekuliert.

Was passiert im Todesfall?

Die Verpflichtung geht auf Erben über.

Was passiert, wenn die Gemeinde ihr Optionsrecht nicht in Anspruch nimmt?

Das kann vorkommen, wenn die Gemeinde beispielsweise keinen Käufer findet, der den Verkehrswert an den Grundbesitzer zahlen will, oder wenn sie aus anderen Gründen darauf verzichtet. Nach zwei Jahren verfällt das Optionsrecht und der Grundeigentümer ist dann im Besitz einer gewidmeten, aber nicht bebauten Fläche. Das ist aber eher unwahrscheinlich, da politisch nicht gewünscht.

Ist eine Variante vorstellbar, bei welcher der Besitzer freiwillig entschädigungsfrei zurückwidmet, damit ihm sein Grundbesitz nicht verloren geht?

Nein, eine vertraglich festgelegte Rückwidmung wäre eine verfassungsrechtlich unzulässige Verknüpfung von Privatrecht und öffentlichem Recht. Und eine befristete Widmung ist – im Gegensatz zu anderen Bundesländern – in Vorarlberg nicht zulässig. Außerdem würde das dem Zweck widersprechen, Bauland zu aktivieren und nur dann Bauland zu widmen, wenn es auch wirklich zum Bauen benötigt wird. Der Grundbesitzer soll erst dann eine Widmung beantragen, wenn er auch wirklich bauen will.

Wenn ich einerseits Bauland und andererseits Freifläche besitze, kann ich trotzdem im konkreten Bauvorhaben das Freiland umwidmen, anstatt das eigene gewidmete Land zu bebauen?

Das ist letztlich eine Ermessensfrage, wie die Vertragsraumordnung angewendet wird. Vom Ziel her betrachtet dürfte in solchen Fällen kein Grund neu gewidmet werden, denn die Absicht ist ja, möglichst viel Bauland zu mobilisieren. Also soll das bereits gewidmete Land zuerst bebaut werden. Um so etwas durchsetzen zu können, sollten sich die 14 Gemeinden auf eine einheitliche Anwendung einigen.

Aber wenn ich einerseits einen Vertrag eingehe, in dem ich mich zu etwas verpflichte, und andererseits dann die Umwidmung doch nicht erfolgt, dann bin ich doch angeschmiert.

Das muss natürlich in der Vertragsgestaltung berücksichtigt werden, beispielsweise durch eine Festlegung, dass der Vertrag nur dann zur Anwendung kommt, wenn die Gemeinde auch tatsächlich widmet. Auch eine Klausel, nach der im Falle der Ablehnung des Widmungsantrags die anfallenden Kosten von der Gemeinde zu tragen sind, ist möglich. Der Vorteil eines privatrechtlichen Vertrags besteht ja darin, dass seine Inhalte zwischen den beiden Vertragsparteien frei ausgehandelt werden können, solange sie nicht sittenwidrig sind.

Wenn ich einen Baugrund für meine Kinder kaufen will, dann geht das ja jetzt gar nicht mehr!

Nein, denn es soll keine Vorratswidmung mehr geben. Es weiß ja niemand, ob seine Kinder später tatsächlich noch am Ort leben und hier bauen wollen und dann steht wieder ein Grundstück leer. Gewidmet soll eine Fläche nur dann werden, wenn sichergestellt ist, dass sie auch zum Bauen genutzt wird.

Kann ich sicher sein, dass ich meine Fläche später einmal als Bauland widmen darf?

Es gibt eine relativ große Sicherheit. Das Räumliche Entwicklungskonzept REK zeigt, wo kurzfristig oder mittelfristig gebaut werden darf. Es zieht die Grenzen des Siedlungslands nach außen eng. Deswegen kann man auch relativ sicher sein, dass innerhalb dieser

Siedlungsgrenzen zukünftige Gemeindevertretungen nicht weniger, sondern eher mehr Bauland ausweisen werden. Eine 100%ige Sicherheit gibt es allerdings nicht, denn man kann die Entscheidungen zukünftiger Gemeindevertretungen nicht vorwegnehmen. Es sind auch Entwicklungen vorstellbar, wo nicht mehr so viele Menschen zuziehen und wo Abwanderung zu mehr Leerstand führt. Immer wenn sich die Rahmenbedingungen ändern, müssen auch die Ziele der Raumentwicklung angepasst werden. Dann kann es aber auch gut sein, dass der persönliche Bedarf ein ganz anderer ist.

Da muss ich ja bei meinem eigenen Grund und Boden betteln, was ich damit machen darf. Es kann doch nicht sein, dass plötzlich die Gemeinde bestimmt, wer wo was baut!

Macht sie ja auch nicht! Sie bestimmt nur, dass wenn eine Widmung erfolgt ist, dann auch gebaut werden muss. Das steht übrigens auch im Raumplanungsgesetz: gewidmet werden darf nur, wenn dazu ein Anlass besteht, d.h. wenn das Land baulich genutzt werden soll. Nur bisher konnte man das nicht kontrollieren und einfordern und nun gibt es ein Instrument dazu. Natürlich verhindert man damit, dass jemand Bauland als Wertanlage nutzt und damit spekuliert. Das ist ja auch der Zweck der Regelung. Hier geht das Gemeinwohl über das Privatinteresse.

3. Wirkungen auf Siedlungsentwicklung und die Bodenpreise

Kann es nicht sein, dass durch die VRO der Baulandmarkt ganz zum Erliegen kommt?

Nein, denn zum einen kann man immer noch Bauflächen widmen lassen und verkaufen, und zum anderen gibt es immer noch die bereits gewidmeten Flächen, die von der Vertragsraumordnung überhaupt nicht betroffen sind. Die Vertragsraumordnung betrifft einzig und allein die Flächen, die zwar als Bauland gewidmet werden, aber nicht zum Bauen zur Verfügung stehen.

Es gibt inzwischen auch im Walgau zahlreiche Fälle, in denen Menschen Bauland als Wertanlage kaufen wollen, denn die Rendite ist hoch. Die als Geldanlage genutzten Flächen erhöhen die Bodenpreise. In anderen Bundesländern Österreichs wird die Vertragsraumordnung schon länger angewendet. Hier zeigen die Erfahrungen, dass dadurch die Preisentwicklung für Bauland gebremst und teilweise sogar umgekehrt werden konnte, und dass die Flächenverfügbarkeit steigt.

Aber wie wird denn mit der Vertragsraumordnung Bauland aktiviert? Die gewidmeten Flächen werden ja im Gegenteil noch begrenzt.

Die Aktivierung erfolgt auf zweierlei Weise: Zum einen gibt es öfters den Fall, dass jemand Bauland verkaufen will, weil er Geld benötigt – beispielsweise weil seine Kinder an einem andern Ort wohnen und dort Bauland kaufen wollen. Das geht immer noch, nur muss er sein Land an jemanden verkaufen, der die Bauverpflichtung mit übernimmt. Und als zweites kommt wie gesagt dazu, dass durch diese Maßnahme die Spekulation mit Land verhindert wird.

Wenn wir das Instrument konsequent zum Einsatz bringen, bekommen wir zumindest eine andere Kultur. Es beantragt nur noch derjenige eine Umwidmung, der ein konkretes

Bauprojekt hat, der sich Gedanken über die Finanzierung und Nutzung und den Zeitplan gemacht hat. Und mancher Antragsteller wird von vornherein auf einen Umwidmungsantrag verzichten, weil er eigentlich den Grund im Moment gar nicht nutzen kann oder will. Wichtig ist, dass wir den Bürgern zeigen: „Wir verhindern nichts, im Gegenteil, wir wollen, dass Du was tust. Wer bauen will, wird von uns nach Kräften gefördert“.

Braucht es dann überhaupt noch Bauerwartungsflächen?

Nein, mit dem Räumlichen Entwicklungskonzept wird beschrieben, wo zukünftig bebaut werden kann, und mit dem Vertrag wird dann die tatsächliche Verwirklichung eines konkreten Bauvorhabens sichergestellt. Die Kategorie ‚Bauerwartungsfläche‘ wird damit überflüssig. Sie bietet dem Grundeigentümer ja auch keine Rechtssicherheit. Eine Bauerwartungsfläche kann im Gegensatz zu einer gewidmeten Baufläche aus triftigen Gründen entschädigungsfrei zurückgewidmet werden.

Mit diesem Instrument sind wir doch 20 Jahre zu spät dran.

Das stimmt, aber man kann das Rad nicht zurückdrehen. Auf die schon gewidmeten Bauland-Reserven haben wir mit diesem Instrument keinen Einfluss. Hier kann nur das Land gesetzgeberisch aktiv werden und den nicht genutzten Baugrund für den Eigentümer verteuern. Aber wir können immerhin dafür sorgen, dass die ungenutzten Bauflächen nicht mehr zunehmen. Im Übrigen ist Vorarlberg das letzte österreichische Bundesland, das eine gesetzliche Regelung für eine Vertragsraumordnung getroffen hat. In anderen Bundesländern wird dieses Instrument schon seit vielen Jahren angewendet.

4. Handhabung der VRO in den Gemeinden

Warum braucht es für die Anwendung der Vertragsraumordnung einen Grundsatzbeschluss der Gemeindevertretung?

Ein Grundsatzbeschluss setzt nach außen zu den Bürgern ein deutliches Zeichen, dass alle gleich behandelt werden. Das erhöht die Akzeptanz des Instruments in der Öffentlichkeit. Dieser Gleichbehandlungsgrundsatz ist im Übrigen gesetzlich vorgeschrieben, d.h. der Grundsatzbeschluss erhöht auch die Rechtssicherheit für die Gemeinde.

Wenn wir als Gemeindevertreter einen Grundsatzbeschluss fassen – welche Möglichkeiten haben wir dann, das Vertragswerk und den Umgang damit zu ändern?

Ein Grundsatzbeschluss heißt zuerst einmal, dass die Gemeinde vorhat, das Instrument nach bestimmten, im Walgau gemeinsam vereinbarten Regeln anzuwenden. In begründeten Ausnahmefällen kann man davon immer abweichen – wenn man einen Grundsatzbeschluss hat, müssen sie aber auch entsprechend gut begründet sein. Und da es sich um einen privatrechtlichen Vertrag handelt, und jeder Vertrag, der mit der Gemeinde abgeschlossen wird, in der Gemeindevertretung beschlossen werden muss, haben die Gemeindevertreter jedes Mal aufs Neue die Möglichkeit, den Vertrag nach ihren Vorstellungen zu gestalten.

Aber wir legen uns mit einem Grundsatzbeschluss doch fest. Wir wissen ja gar nicht, wie der Grundstücksmarkt in Zukunft aussehen wird.

Es ist in einem begrenzten Talraum, der wirtschaftlich gut aufgestellt ist und eine hohe Lebensqualität hat, eher unwahrscheinlich, dass Grund und Boden wieder leichter verfügbar werden. Und im Übrigen sind das die Regeln, die wir uns selber geben, weil wir sie im Moment als die richtige Antwort auf die herrschenden Verhältnisse einschätzen. Und auch die Grundsätze und Kriterien des REK müssen immer wieder mal überarbeitet werden, wenn sich die Verhältnisse ändern. Aber nicht, weil da ein Einzelfall ist, in dem ein Grundbesitzer unbedingt eine Widmung will. Einen einzigen Anlassfall kann man beim besten Willen nicht als ‚geänderte Verhältnisse‘ bezeichnen.

Hat die Gemeinde eine Kaufoption für ein nicht bebautes Grundstück oder ein Vorkaufsrecht?

Das muss im Detail noch ausgearbeitet werden. Möglich ist beides: Mit einer Kaufoption kann die Gemeinde das Grundstück zum Verkehrswert selbst übernehmen und weiter veräußern. Damit können beispielsweise dann Gemeindebürger bevorzugt werden. Ein Vorkaufsrecht der Gemeinde dient vor allem dazu, dass der Antragsteller, wenn er das umgewidmete Grundstück an einen Dritten verkaufen will, die Belastung diesem nicht verschweigen kann; der Käufer ist dann bekannt und bekommt die Vertragsinhalte überbunden, wie es juristisch heißt. Dazu ist es auch sinnvoll, den Raumordnungsvertrag im Grundbuch eintragen zu lassen.

5. Weitere Details zur Umsetzung der VRO

Wird die Vertragsraumordnung überall einheitlich angewandt?

Ja, das ist das Ziel. Die 14 Gemeinden in der Regio Im Walgau sollten sich auf gemeinsame Kriterien einigen, damit alle Walgauerinnen und Walgauer gleich behandelt werden. Derzeit gibt es einen Entwurf, wann die Vertragsraumordnung angewendet werden soll. Deswegen wurde ein Kriterienkatalog ausgearbeitet, der möglichst alle Fälle berücksichtigt, in denen ein solcher Vertrag raumplanerisch geboten zu sein scheint. Das Ziel ist, dass in den vielen Fällen die Vertragsraumordnung angewendet wird, um sicherzustellen, dass neu gewidmeter Grund auch zum Bauen genutzt wird, denn es gibt eine sehr große Nachfrage, die befriedigt werden soll.

Kann man das nicht grundsätzlich mit einem einfachen Standardvertrag regeln?

Nein, weil jeder Fall anders gelagert ist. Bei jedem Vertrag muss die Gemeinde begründen, warum er in diesem Fall abgeschlossen werden soll. Maßgeblich sind die raumplanerischen Ziele, die die Gemeinde mit dem Vertrag verfolgt. Denn ein Vertrag ist nur dann zulässig, wenn damit belegbar bestimmte Ziele verfolgt werden, die aus den Planungsunterlagen der Gemeinden (REK, etc.) begründbar sind. Das darf nicht willkürlich oder intransparent scheinen. Der haushälterische Umgang mit Grund und Boden wird dabei vermutlich immer eine Rolle spielen. Aber es sind je nach Grundstücke weitere Überlegungen anzustellen. Das kann im einen Fall um die Erschließung einer zusammenhängenden Fläche gehen und im anderen Fall um einen Fußweg, eine Grünzug oder anderes. Es gibt zwar ein vom Land beauftragtes einheitliches Vertragsmuster, aber dieses soll je nach Einzelfall angepasst werden.

In anderen Bundesländern wird das anders gehandhabt, beispielsweise in der Steiermark. Dort werden jährliche Strafen auferlegt oder das Land wird zurückgewidmet. Warum geht das bei uns nicht?

Eine Rückwidmung ist rechtlich problematisch und es ist nicht klar, ob ein solches Vorgehen verfassungsrechtlich Bestand hat. Deswegen hat das Land Vorarlberg diese Möglichkeit im Gesetz von vorn herein ausgeschlossen und hat – im Gegensatz zu anderen österreichischen Bundesländern – eine sehr ‚defensive‘ Variante der Vertragsraumordnung gewählt, die den Grundeigentümern einen möglichst weitgehende Gestaltungsspielraum gibt.

Strafzahlungen haben zu wenig steuernde Wirkung. Wenn ich für Landwirtschaftsland 10 Euro pro qm bezahle und nachher ist es als Bauland 200 Euro wert, dann kann ich einige Strafen bezahlen und habe immer noch einen Gewinn gemacht. Und das gewidmete Land wird trotzdem nicht bebaut. Im Übrigen ist in der Steiermark auch die entschädigungsfreie Rückwidmung vorgesehen – da ist die Vorarlberger Regelung für den Grundbesitzer großzügiger.

Gibt es auch Fälle, bei denen ein Raumordnungsvertrag für die Gemeinde Probleme bereiten kann?

Probleme gibt es, wenn ein Rechtsanspruch auf eine Widmung besteht, beispielsweise weil die umliegenden Grundstücke alle schon gewidmet sind, aber die Gemeinde mit dem Grundstück ein konkretes raumordnerisches Anliegen verbindet, welches sie gern gesichert haben will (z.B. Schaffung einer Wegverbindung). Wenn in solchen Fällen kein freiwilliger Vertrag zustande kommt, dann muss dies über eine Änderung des Bebauungsplans geregelt werden.

Gibt es verschiedene Arten von Raumplanungsverträgen? Welche?

- Es gibt die Verwendungsvereinbarung, das sind Vereinbarungen mit den Grundeigentümern über eine (fristgerechte) widmungsgemäße Verwendung von Bauflächen.
- Dann gibt es im Raumplanungsgesetz noch die Erwerbsvereinbarung. Das sind Vereinbarungen mit den Grundeigentümern über den Erwerb von Grundstücken durch die Gemeinde oder einen Dritten (Überlassungsverträge), bspw. um für die Deckung des örtlichen Bedarfs an Bauflächen und Flächen, die Zwecken des Gemeinbedarfs dienen, vorzusorgen.
- Außerdem gibt es noch eine Entwicklungsvereinbarung, wenn in einer öffentlich-privaten Partnerschaft bestimmter Projekte durchgeführt werden sollen.

Im hier diskutierten Fall handelt es sich um eine klassische Verwendungsvereinbarung.

6. Die Finanzierung der Vertragsraumordnung

Die Vertragsraumordnung verteuert doch das Bauen noch. Wer muss denn den Vertrag bezahlen?

Da die Widmung eine hoheitliche Aufgabe der Gemeinde ist, muss auch die Gemeinde die Kosten für die Vertragserstellung übernehmen. So lautet die herrschende Rechtsprechung, solange das Land Vorarlberg nicht eine Gebührenverordnung für die Vertragsraumordnung erlässt. Wenn der Grundbesitzer allerdings seinerseits eine Rechtsberatung in Anspruch nimmt, so muss er diese selbst tragen. Und auch die Kosten für die Schätzung für die Verkehrswertermittlung müssen im Sanktionsfall vom Widmungswerber übernommen werden.

Damit kommen doch auf die Gemeinden zusätzliche Kosten zu.

Das stimmt, aber sie sind notwendig, um mehr Bauland zu aktivieren. Um diese Kosten gering zu halten, hat das Land Vorarlberg für einfache Fälle eine Art Standard- Vertrag anfertigen lassen. Möglicherweise kann es ergänzend noch eine Reihe von Formulierungshilfen für verschiedene Themen geben, damit man Verträge Baukasten-artig zusammensetzen kann. Man muss aber zuerst einmal jeden Fall einzeln betrachten, denn die Ausgangslage ist oft unterschiedlich.

7. Vertrauen in die Politik

Ist bei der Vertragsgestaltung nicht der Willkür Tür und Tor geöffnet? Und wer entscheidet dann, in welchem Falle es einen Vertrag geben soll und wann nicht?

Zum einen wollen sich die 14 Gemeinden gemeinsam auf Kriterien einigen, wann ein Vertrag zur Anwendung kommt. Zum anderen sind Verträge zwischen der Gemeinde und einzelnen Bürgern immer öffentlich und können von jedermann nachvollzogen werden. Es herrscht also große Transparenz. Umso wichtiger ist es, in jedem Vertrag auch nachvollziehbar mit den raumplanerischen Zielen der Gemeinde zu argumentieren.

Es geht in die Politik auch um Angst und Vertrauen: Was passiert, wenn mir mein Bürgermeister etwas verspricht und nach der Wahl erinnert sich sein Nachfolger nicht mehr daran?

Zuerst einmal ist es im Wesenskern der Demokratie verankert, dass kein politisch Gewählter etwas versprechen kann, was erst nach seiner Amtsperiode stattfindet. Das fällt in die Zuständigkeit der für die nächste Periode gewählten Mandatäre und Amtsträger.

Zum zweiten geht es nicht mehr um Versprechen, sondern um Regeln, die für alle gleich sein sollen. Ein Bürger soll sich darauf verlassen können, dass er, wenn er ein Grundstück im Siedlungsbereich hat und dieses nach den räumlichen Entwicklungszielen bebaut werden kann, auch eine Umwidmung erhält – aber erst dann, wenn er tatsächlich bauen will.

Zum dritten steht nicht die Person des Bürgermeisters im Mittelpunkt. Ein Raumordnungsvertrag muss von der Gemeindevertretung beschlossen und öffentlich bekannt gegeben werden, da gibt es keine Verhandlungen im stillen Kämmerchen.

Muss ich mir nun bei jedem Widmungsantrag einen Rechtsberater leisten? Kann ich als Gemeindebürger denn nicht mehr meiner Gemeinde vertrauen?

Das Ganze sollte so klar und transparent wie möglich sein, sodass es für jeden Bürger auch ohne Rechtsbeistand leicht verhandelbar ist. Dazu braucht es einheitliche und transparente Regeln für alle. Als Grundlage für diese Regeln gelten in Vorarlberg folgende Grundsätze:

- Die Raumplanung kommt vor dem Vertrag, d.h. zuerst müssen die Entwicklungsziele festgelegt werden, z.B. im REK.
- Die Raumplanung kommt vom Raumplaner und nicht vom Rechtsanwalt.
- Im Vertrag muss ein Zusammenhang mit den Raumplanungszielen hergestellt werden.
- Hoheitliches Handeln der Gemeinde und privater Vertrag dürfen nicht aneinander gekoppelt werden. Ein privater Vertrag findet aber beim hoheitlichen Handeln Berücksichtigung.
- Es gilt der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit.
- Es gilt der Grundsatz der Gleichbehandlung.

Ist das nicht ungerecht, wenn die, die früher widmen ließen, jetzt frei von Verpflichtungen sind, und die, die heute widmen lassen wollen, solche strengen Verpflichtungen auf sich nehmen müssen?

Neue Gesetze und Verordnungen verändern immer die Situation und Dinge, die früher auf die eine Art erledigt wurden, werden plötzlich anders geregelt. Man trifft solche Regelungen ja nicht grundlos, sondern weil man ein Ziel vor Augen hat, das man erreichen will. In diesem Fall heißt das Ziel, den Bodenmarkt in Bewegung zu bringen und die Hortung von Bauland und die Spekulation mit Grund und Boden zu verhindern. Vorratswidmung verhilft zur privaten Vermögensbildung und unterstützt die Tendenz, Bauflächen als Geldanlage zu betrachten. Dies zu unterstützen ist nicht Aufgabe der Politik.

Wer legt eigentlich am Ende fest, wie die Vertragsraumordnung angewendet wird?

Das Ziel der Regio Im Walgau ist es, eine gemeinsame und abgestimmte Vorgehensweise zu finden. Dazu braucht es sorgfältige und intensive Diskussionen in den 14 Gemeinden und mit den Bürgerinnen und Bürgern. Deshalb wurden bisher im Räumlichen Entwicklungskonzept noch keine Details zur Anwendung festgelegt, sondern nur der Wille formuliert, die Vertragsraumordnung gemeinsam und einheitlich anzuwenden. Dies scheint Konsens zu sein, denn im öffentlichen Auflageverfahren des REK Walgau gab es dazu keine Einwände.

Anhang 3 Walgauer Kaminingespräch mit Dr. Raimund Fend

26. Februar 2015 im Sunnahof Tufers, Göfis

Teilnehmer: 13 Regio Im Walgau-Bürgermeister; DI Edgar Hagspiel, DI Lorenz Schmidt (beide Abt. Raumplanung) sowie Manfred Walser / Gisela Jussel (Regio-Geschäftsstelle)



Auszug aus der Diskussion:

VRO ist in den Teil-REKs enthalten, erste Gemeinde-REKs wurden bereits von den GV beschlossen (Dünserberg, Röns).

Verantwortungsvolle Anwendung dieses Vertrages.

Bsp. Salzburger VRO: eine zwingende Verknüpfung einer Widmung (Gemeinde) und eines privatrechtlichen Vertrages ist nicht zulässig.

Bsp Tirol: Zivilgericht hat Vertrag für nichtig erklärt, da Bürgermeister offen sagte, dass der Vertrag Voraussetzung für die Umwidmung war.

Bürger sehen VRO oft als „Waffe“. Wichtig ist die „richtige Kommunikation“, dann müsste VRO auch vor dem Gesetz halten.

Widmung muss im Gesetz Deckung finden, Widmung nach Maßgabe des Gesetzes – die gesetzlichen Voraussetzungen für eine Widmung müssen vorliegen, dann kann VRO angewendet werden. Deshalb ist das REK wichtig, der Vertrag tritt als Absicherung hinzu (Verwendungsvereinbarung).

Ausarbeitung Mustervertrag mit Merkblatt derzeit in Begutachtung beim Land, soll den Gemeinden als Unterstützung dienen, ist kein Erlass. Generelle Empfehlung des Landes, einen Anwalt hinzu zu ziehen (jedoch nicht in jedem Fall zwingend erforderlich).

Grundsatz der Gleichbehandlung: In welchen Fällen setzt die Gemeinde VRO ein? Welche Bedingungen müssen erfüllt sein (Verwendungsverpflichtung? Bebauungsplan ja oder nein)? Welche Sanktionen werden in welchen Fällen angewandt (Optionsrecht)? Kriterienkatalog?

Kein Wettbewerb der einzelnen Gemeinden untereinander. Jede Gemeinde hat eine andere Situation und andere Gegebenheiten. Deshalb Kriterienkatalog als gemeinsame Basis sinnvoll.

Das Land agiert viel zu passiv < --- > das RPG ist sehr liberal, regelt wenig, Gemeinden haben starke Position.

Anregung: Wunsch des Landes, dass VRO angewendet wird, soll im Merkblatt stehen.

Ergebnis:

Prüfung der Gemeinde-REKs auf mögliche VRO-Flächen durch Manfred Walser/Lorenz Schmidt. Sobald die neuen Gemeindeausschüsse bestellt sind, können dort die VRO-Kriterien besprochen werden (Manfred Walser).

Das REK regelt die Grundvoraussetzung, wo überhaupt gebaut werden darf, und die VRO ergänzt -> das ist den wenigsten GV bewusst und sollte dringend besser kommuniziert werden.